



姜兆华：买房公摊面积的坑有多深，你需要了解下！



意见领袖 | 姜兆华

取消公摊面积这件事早有提议，也争议了很多年。最近内蒙古建委将取消公摊面积作为立法建议提案，再次引发热议。买房承担公摊面积大家都觉得政策不合理，但真要问到底哪儿不合理，大家还真不一定都能说出个子午卯酉来。

大家都知道，开发商卖房子的“面积”涉及三个概念：一是房屋销售面积，二是套内建筑面积，三是应分摊的公用建筑面积。三者之间关系很简单：房屋销售面积=套内建筑面积+公摊面积。套内建筑面积是业主实际使用的面积，分摊公用建筑面积则为维护物业运转公共使用面积，包括走廊、过道、电梯井、消防通道、机电配电室、物业用房等。其中，对分摊公用面积的确认与取费标准等问题的质疑一直不绝于耳。



质疑之一：公摊面积是否精准？

购房者明明买到 80 几平米的房子，却要按 100 平米甚至更多面积成交，这其中差额部分就是所谓的公摊面积。关于公摊面积分摊规则，建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》有明确要求，但具体项目差异性较大，有 15%、20%，甚至 30%。但哪些建筑属于公摊面积，哪些建筑不属于公摊面积？公摊面积究竟怎么得出来的，是否经过了公证，这其中到底有没有“猫腻”？绝大多数购房者对此一无所知。

质疑之二：公摊收费是否合理？

细心的购房者会发现，房产证上一般都会标明房产性质，住宅还是商住，建筑面积 XXX 平米，套内面积 XXX 平米。需要注意的是：购房者买

房价款是按“建筑面积 x 每平方米单价”计算成交的，而不是按套内面积计算成交。这就意味着，房款实际已经包含了电梯井、隔墙等这些公摊面积的价款，而且公摊面积和房子使用面积是一个价。姑且不论公摊面积是否该计入房价，即使应该计入房价，二者同价销售又是否合理呢？居住面积的使用价值显然高于机房、电梯井、隔墙等公共设施的使用价值。把公摊面积等同套内面积合并销售，这是房地产销售的第一个“坑”。

假如购房者买到的是精装房，购房者还要承担相应的装修费用，而装修费用也是按房屋建筑面积来计算的。也就是说，房子套内面积和公摊面积是按同等装修水准、同等装修价格取费的。而实际情况是隔墙、电梯井、机房等公共场所几乎不用装修，即使装修也只是简装而已。把公摊面积等同套内面积装修收费，这是购房者看不见、摸不着的第二个“坑”。

房子交付使用后，购房者还要支付物业费、取暖费、电梯费、垃圾清理费等各种维护费用，这些费用也都毫无例外地要按建筑面积收费，甚至房子未来转卖交易税也要按建筑面积计费。比如，业主取暖费按建筑面积收取，而实际上公摊面积很少需要统一供暖。从法理上看，按建筑面积收

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_45991

